

JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN OHJEET KOSKIEN VALTION TUKEMIEN ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOJEN SEKÄ ERITYISRYHMÄKOHTEIDEN ASUKKAIDEN VALINTA- JA VALVONTATEHTÄVIÄ

YLEISTÄ

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). ARA on toimittanut kuntiin ja Hyvinvointialueille 30.5.2023 päivätyn ohjaukirjeen koskien Ara-rahoitteisten asuntojen asukasvalintoja valvonnasta (Dnro ARA-05.02.00-2023-2). Tämän lisäksi Ara on antanut Hyvinvointialueille erillisen ohjeen (Dnro ARA- 05.00.00-2023-2) Ara-kohteita koskevista säännöksistä erityisryhmien palveluasumisen asukasvalinnoista. Valtion tukemien erityisryhmäkohteiden asukasvalinnat sekä niihin liittyvät valvontatehtävät siirtyivät Hyvinvointialueen hoidettavaksi 1.9.2023 alkaen. Keusoten kanssa on sovittu siirron valmistelun lisäajasta 30.9.2023 saakka. Siirron valmistelun lisäaika on hyväksytetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlla.

Ohjeen mukaan kuntien tehtävänä on valvoa valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalintoja. ARA on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös (valvontatapapäätös). Valvontatapapäätös tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta siirtyi ARAlle 1.1.2014 alkaen oltuaan siihen saakka kuntien tehtävänä.

ARA julkaisee opasta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin. Asukasvalintaopas on voimassa 7.5.2019 lähtien ja se on päivitetty 1.3.2023. Asukasvalintaoppaasta löytyvät keskeiset asukasvalintoihin vaikuttavat säädökset ja ohjeet. Opas on saatavilla ARAn verkkosivuilta www.ara.fi. Asukasvalintaoppaassa on mm. kerrottu tarkemmin edellä mainituista säädöksistä poikkeavista asukasvalintamenettelyistä. Asukasvalintaoppaasta löytyy muun muassa asukasvalintamenettely koskien vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaista korkotukea.

Säädökset eivät ole kaikilta osin ehdottomia. Säädökset ja niiden nojalla annetut alemmat päätökset sisältävät suosituksia kunnille. Näin ollen kunnilla ja vuokratulojen omistajilla on jossain määrin harkintavaltaa asukkaiden hakumenettelyn, asukasvalintaperusteiden (mm. varallisuusrajojen), valvontamenettelyn ja hakemusasiakirjojen säilyttämisen osalta. Kunnat voivat itse valita valvontatapansa ja suorittaa asukkaiden valinnan valvonnan joko etukäteisvalvontana tai jälkikäteisvalvontana. Lisäksi valvonta voidaan suorittaa pistokokeina.

Sekä ARAn asukasvalintaoppaassa, että ohjeessa (Dnro ARA-05.02.00-2023-2) esitetään, että kunnilla ja kunnissa sijaitsevilla vuokratulojen omistajilla tulee olla riittävän yhtenäinen käytäntö, kun omistajat valitsevat asukkaita ja kun kaupunki valvoo asukasvalintoja.

Yhtenäiseen käytäntöön pääsemiseksi Järvenpään kaupunki on laatinut ja hyväksynyt nämä ohjeet, joita sovelletaan valittaessa asukkaita arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Nämä ohjeet sisältävät myös ARAn vaatiman valvontatapapäätöksen asukasvalinnan osalta.

Asumisoikeusasuntojen käyttörajoituksista ja luovuttamisesta säädetään erikseen lailla asumisoikeusasunnoista (7.5.2021/393).

ASUNTOJEN HAKUMENETTELY

Julkinen ja yleinen hakumenettely

Asuntojen hakumenettelystä on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä (182/2003). Asetuksen mukaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen on oltava pääsääntöisesti julkisesti ja yleisesti haettavana.

Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavina, milloin se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Käytännössä rajattu hakumenettely tarkoittaa vuokra-asuntojen osoittamista esimerkiksi työsuhdeasunnoiksi, erityistä huolenpitoa tarvitseville, tietyn ikäisille nuorille tai muille ns. erityisryhmille tai opiskelijoille. Kaupungin tulee ottaa kantaa siihen, onko kohderyhmän rajaus perusteltu ja onko se kohderyhmä, jolle asunnot osoitetaan, riittävän laaja.

Vuokratalon omistajan tehtävänä on julistaa vapaana olevat asunnot haettaviksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi Järvenpäässä ilmestyvissä sanomalehdissä tai internetissä. Ilmoitustiheys voi vaihdella kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan. Asunnoista on ilmoitettava kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

Pääsääntöisesti asuntojen on oltava haettavana ns. jatkuvalla hakumenettelyllä. Suositeltavaa on, että jos henkilö on hakenut asuntoa jatkuvalla hakumenettelyllä, hänen hakemuksensa on voimassa vähintään 3 kk hakemuksen jättämisaikakohdasta lähtien. Hakemuksen voimassaoloajasta on ilmoitettava asunnon hakuilmoituksessa.

Hakemus

ARA-vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (904/2006) siitä, mitä tietoja asuntohakemuslomakkeessa tulisi vähintään olla. Asetuksesta ilmenee mitä selvityksiä asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntohakemukseen tarvittavista liitteistä kerrotaan tarkemmin asukasvalintaoppaassa. Selvityksiä ei kuitenkaan tarvita, jos vuokra-asuntoon on vain yksi hakija. Opiskelija-asuntoon hakemien ei myöskään tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä.

Jos kunta tai vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava vastaavat tiedot. Mallilomake löytyy ARAn verkkosivuilta www.ara.fi/asukasvalinta (ARA 100/10 asuntohakemusmalli). Vuokratalon omistajan käyttöönotettava oma, olennaisesti mallilomakkeesta poikkeava hakemuslomake tulee toimittaa Järvenpään kaupungin Kaupunkikehityksen Asuntopalveluiden hyväksyttäväksi ennen lomakkeen käyttöönottoa.

Hakulomake allekirjoitetaan ja päivätään. Sähköisesti jätetty hakemus katsotaan allekirjoitetuksi, jos asuntohakemus tehdään kirjautumalla palveluun pankkitunnuksilla tai se allekirjoitetaan sähköisellä allekirjoituksella. Mikäli sähköinen hakemus tehdään ilman em. tunnistautumista, hakemukseen ja/tai

vuokrasopimukseen lisätä lauseke, jossa hakija vakuuttaa ilmoittamansa tiedot oikeaksi, jolloin hakemusta ei tarvitse tulostaa allekirjoitettavaksi.

ASUKKAIDEN VALINTAPERUSTEET

Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Asukkaiden valintaperusteista on perussäännökset valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Asukasvalinnan tavoitteista on säädetty aravarajoituslain 4 a §:ssä ja korkotukilain 11 a §:ssä. Tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus ja tulot. Vaikka Valtioneuvoston asetuksessa ei ole enää vahvistettu tuloarvoja, on tuloarvostelu edelleen voimassa. Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat edelleen asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.

Asukasvalinnan poikkeuksista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 6 §:ssä, tilapäisistä poikkeuksista asukasvalinnassa 7 §:ssä ja asukkaiden valitsemisesta, kun edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, 8 §:ssä. Asukasvalinnan perusteista ja poikkeuksista sekä palveluasuntojen asukasvalinnasta on kattava selvitys ARAn asukasvalintaoppaassa.

Etusijajärjestys

Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenteen huomioon ottaen on erityisen perusteltua. Ennen vuokrasopimuksen tekoa on poikkeustapauksista oltava ensin yhteydessä kunnan asukasvalvontaa suorittavaan tahoon.

Varallisuus

Varallisuusrajoista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 166/2008 3 §:ssä, jossa ei kuitenkaan ole määritelty tarkkoja varallisuusrajoja.

Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.

Varallisuuden määrää laskettaessa on hakijan omaisuus arvoitettava käyvän arvon mukaan eli arvioitava omaisuuden todennäköinen luovutushinta. Käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien.



Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat.

Varallisuusrajat 1.1.2019 alkaen ovat Järvenpäässä seuraavat:

1 hlö	2 hlöä	3hlöä	4 hlöä	lisählöt
60.500 €	77.000 €	99.000 €	121.000 €	+5.500 €

Edellä mainittua taulukkoa noudatetaan yhtenäisesti KUUMA-alueen kaikissa kunnissa ja ne ovat voimassa, kunnes toisin päätetään.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä ole tarkoituksenmukaista, että hakija kulkee työmatkan päivittäin paikkakuntien etäisyyden tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi.

Varallisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Varallisuusarvostelua noudatetaan tehtäessä asukasvalintoja sekä vuokra-asuntoihin että osaomistusasuntoihin.

Asumisväljyys

Valtioneuvoston asetuksen 166/2008 mukaan tarjottavan asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Asumisväljyyden suhteen Järvenpäässä sovelletaan käytäntöä, jonka mukaan yksinäisille vuokrataan yksiöitä ja pieniä kaksioita. Muutoin tarjottavan asunnon koko on pääsääntöisesti huone/henkilö, kun keittiötä ei lueta huoneeksi.

Asumisväljyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon hakijan perhetilanne.

OSAOMISTUSASUNNOT

Osaomistusasunto on asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen. Osaomistusasuntojärjestelmä madaltaa kynnyistä päästä omistusasuntoon.

Asukkaiden valinta osaomistusasuntoihin tapahtuu samalla tavalla kuin arava- ja korkotukilainalla rahoitettuihin tavallisiin vuokra-asuntoihin. Asukasvalinnoissa sovelletaan samaa valtioneuvoston asetusta kuin valittaessa asukkaita vuokra-asuntoihin. Yleiset asukasvalintaperusteet ovat asunnontarve, varallisuus ja tulot. Myös muut tuen perusteet – etusijajärjestys sekä asunnontarpeen, varallisuuden ja asumisväljyyden arviointi – ovat samat.

Elämäntilanteen muuttuessa vähemmistöosuuden omistaja voi luopua asunnostaan ennen kuin hän on lunastanut koko asunnon itselleen. Asukas voi myydä osaomistusosuutensa asukasvalintaperusteet täyttävälle ostajalle. Jotta osaomistusasunnot kohdentuisivat edelleen niille, jotka täyttävät asukasvalinnalle asetetut edellytykset ja myös asukasvalintaperusteissa mainitut varallisuusrajat,



niin sopivaksi osaomistusasunnon myyntiajaksi katsotaan kolme kuukautta. Jos tämän ajan kuluessa sopivia, asukasvalintaperusteet täyttäviä hakijoita ei löydy, niin tällöin osaomistusosuus voidaan myydä ja siten asukkaaksi valita varallisuusrajan ylittävä hakija.

ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSEN JA VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN

Asukkaiden valinta

Asukasvalintapäätökset asukkaiden valitsemisesta tekee pääsääntöisesti vuokratalon omistaja, joka vastaa aina päätöksen oikeellisuudesta.

Vuokratalon omistajalla on oikeus antaa asukasvalintapäätöksen tekemisen yksityiselle yritykselle tai asunnonvälittäjälle. Tällöinkin vuokratalon omistaja vastaa asukasvalinnan oikeellisuudesta. Tämän vuoksi näissä tapauksissa on ehdottomasti varmistettava toimeksiannon saajan asiantuntemus. Hakijoita on vertailtava keskenään samalla tavalla, kuin jos valitsijana olisi vuokratalon omistaja tai kunta. Valintapäätös tehdään aina vuokratalon omistajan vastuulla ja se on aina kyettävä perustelemaan valtioneuvoston asetuksen (166/2008) mukaisin perusteluin.

Kun valintapäätöksen tekee vuokratalon omistaja tai ulkopuolinen yksityinen yritys tai asunnonvälittäjä, valintapäätökseen ei voida hakea muutosta.

Asukasvalintapäätökset tehdään aina kirjallisesti. Asukasvalintapäätökset voidaan tehdä myös **asukasvalintapäätöslistoina**, joista tulee selvittää tiedot, joiden perusteella asukas on valittu asuntoon. Päätöslistasta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot: hakijaruokakunnan asunnontarve, tulot ja varallisuus, ruokakunnan koko ja haetun asunnon koko.

Korkotukilakiin on lisätty uusi virkavastuusäännös (41 a §), joka koskee asukasvalintaa sekä valvontaa suorittavaa, myös työsuhteessa olevaa henkilöä.

Vuokrasopimuksen tekeminen ja liitteet

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa tekee aina vuokratalon omistaja, niissäkin tapauksissa, kun asukasvalintapäätöksen on tehnyt ulkopuolinen yksityinen yritys tai asunnonvälittäjä, jotka tietenkin voivat tehdä vuokrasopimuksen valtakirjalla, mutta vuokranantaja on aina vuokratalon omistaja.

Asuntohakemukseen liitettävistä selvityksistä kerrotaan Asukasvalintaoppaassa. Selvityksiä ei kuitenkaan tarvita, jos vuokra-asuntoon on vain yksi hakija.

Opiskelija-asuntoon hakevien ei myöskään tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä.

YHTIÖIDEN ASUKASVALINTAPÄÄTÖSTEN VALVONTAMENETTELY

Kunta valvoo

Asukasvalintojen valvonta kuuluu kunnalle. Asukkaiden valinta on laissa säädeltyä. Asukasvalintaa koskevat säädökset löytyvät muun muassa ARA:n Asukasvalintaoppaasta.



Vuokra-asuntojen asukasvalinnan osalta kanteluviranomaisena on kunta, kun kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista.

Järvenpään kaupungin Kaupunkikehitys / Asuntopalvelut valvoo jälkikäteen vuokratalon omistajien tekemiä asukasvalintapäätöksiä. Tämän johdosta vuokratalon omistajan on toimitettava tietoturvaa noudattaen kuukausittain kunkin kuukauden 20. päivään mennessä edellisen kalenterikuukauden asukasvalintapäätökset tai asukasvalintapäätösluettelot seuraavaan osoitteeseen:

*Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys / Asuntopalvelut
Sibeliuksenkatu 8
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ*

TAI

Sähköposti: nina.nyholm@jarvenpaa.fi

Vuokratalon omistajan on varauduttava pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja jonossa olevien hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ja sen nojalla annetuista säännöksistä ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Valvontaviranomaiselle annettujen tietojen perusteella kaupungin valvovan viranomaisen on kyettävä tarkastamaan mm., onko vuokratalon omistaja valinnut asuntoihin erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia tai täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Poikkeusluvuissa on toimijan oltava yhteydessä kaupungin asuntopalveluihin.

ARAN nimeämien uusien yhteisöjen on toimitettava ensimmäiset asukasvalinnat sekä arava- että korkotukivuokra-asuntoihin etukäteen Järvenpään kaupungin Kaupunkikehityksen Asuntopalveluiden hyväksyttäväksi.

Asuntopalvelut käsittelevät asiakirjoja tietoturvaa noudattaen. Tietoja käsitellään turvallisesti, suojattuina ja ne hävitetään asianmukaisesti tietosuojaperiaatteita noudattaen.

Valvontapäätös

Saatuun tarvittavat asiakirjat kaupunkikehityksen asuntopalveluiden arava- ja korkotukiasioista vastaava viranhaltija tai hänen nimeämänsä tarkastaa valinnat ja toimittaa vuokratalon omistajalle hyväksymiskuitin sähköpostilla.

Jälkikäteisvalvontaa käytettäessä kunnan tekemään päätökseen ei voida hakea muutosta.

Säännösten ja ohjeiden noudattamatta jättäminen

Kaupungin valvontaviranomainen voi myös antaa vuokratalon omistajalle huomautuksen, jos se havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata asukasvalinnassa annettuja säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti. Tällöin valvontaviranomainen voi myös tehostaa valvontaa esim. muuttamalla sen määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi ko. vuokratalon omistajan osalta.



Mikäli havaitaan, ettei vuokratalon omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, ilmoittaa valvontaviranomainen tästä ARAlle mahdollisten sanktioiden päättämistä varten. Sanktiot voivat olla esim. aravalainan irtisanominen, korkotuen lakauttaminen tai takaisinperintä tai yleishyödyllisyyden menettäminen.

Järvenpään kaupungin Kaupunkikehityksen Asuntopalvelut voi pääsääntöisesti toteutettavasta jälkikäteisvalvonnasta huolimatta suorittaa milloin tahansa pistokokeita ja muuttaa valvonnan etukäteen tapahtuvaksi valvonnaksi.

Milloin valvonta tapahtuu etukäteisvalvontana ja arava- ja korkotukiasioista vastaava palveluyksikkö tekee päätöksen asukkaaksi valinnasta tai hyväksymisestä ennen vuokrasopimuksen tekemistä, vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua Järvenpään kaupunkikehityslautakunnalta.

Myös vuokra-asunnon omistaja voi hakea muutosta kunnan hyväksymistä koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimus tehdään tällöin kaupunkikehityslautakunnalle.

HAKEMUSASIAKIRJOJEN SÄILYTTÄMINEN

Valtion tukemien vuokratalojen omistajien on arkistoitava asuntohakemukset liitteineen säännösten mukaisesti. Järvenpään kaupungilla, ARAlla ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten milloin tahansa.

Vuokratalon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksissa olevat tiedot ovat vain niiden henkilöiden tai viranomaisten saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn tai joilla on lain mukaan oikeus saada asiakirjoista tietoa.

OHJEET JA LAINSÄÄDÄNTÖ

Vuokratalojen omistajien tulee noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ohjetta (Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin), joka on päivitetty 1.3.2023.

Opas on saatavana ARAn internet-sivulta www.ara.fi . Oppaassa on luettelo laeista ja asetuksista, joihin oppaassa viitataan.

Lainsäädäntö www.finlex.fi

Ympäristöministeriö www.ym.fi

VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 7.12.2023 alkaen.



